

ישיבת ועדת ערר ארנונה – מבשרת ציון

בתאריך: 8 בדצמבר 2025, י"ח בכסלו התשפ"ו

ערר ר.ד. דגן בע"מ נ' מנהלת הארנונה

	1
	2
	3
משתתפים: יוסף שמיר, עו"ד	4
- יו"ר הוועדה	
גיא פלדמן, עו"ד	5
- חבר הוועדה	
עמית בירן, שמאי מקרקעין	6
- חבר הוועדה	
ששי דקל	7
- גזבר המועצה	
נורית כהן	8
- מנהלת מח' גביה	
עו"ד מני בלילוס	9
- מבקר המועצה	
עו"ד רותם גלילי	10
- ב"כ המשיבה	
מירב אסייג	11
- רכזת הוועדה	
עו"ד לירן מיכאל	12
- ב"כ העוררת	
מר רונן דגן	13
- מטעם העוררת	
עו"ד עינב ליבנה	14
- יועמ"ש המועצה	
יועצת משפטית למועצה	15
פרוטוקול	16
לירן מיכאל: עו"ד לירן מיכאל.	17
כב' היו"ר: הכל מוכן?	18
לירן מיכאל: טוב. אנחנו למעשה פה בערר שתוקף כמה נקודות בחיוב של הארנונה,	19
אני אפתח במרכזית, אני מרגיש שאנחנו במשחק של מחבואים בשטח הארנונה בנכס	20
הזה.	21
עמית בירן: רק אם אפשר ברשותך לקבל סקירה קטנה על המתחם הזה, לא כולם	22
מכירים.	23
לירן מיכאל: אין בעיה.	24
עמית בירן: זה מתחם שיש בו כמה בניינים, בעלים, נכון? דגן...	25

- 1 לירן מיכאל: מבחינה היסטורית המתחם הזה היה מפעל לבטון, מוצרי בטון,
- 2 שהאחים אחר כך נפרדו, אז למעשה השטח נקבע בפסק בורר שהוא שייך ליחזקאל
- 3 דגן, אבל מי שהשתמש בשטח על פי פסק הבורר היה רונן דגן, ניתנה לו זכות שימוש,
- 4 בין האחים היו אינספור הליכים משפטיים, לא ניכנס לפה כי אז נבלה יום שלם
- 5 בוועדה. בסופו של דבר למעשה זה היו שני מגרשים, גם מגרש 5 נשוא הארנונה עכשיו
- 6 וגם מגרש 4 שנמצא צפונית אליו. מגרש 4 בסופו של דבר חזר לרמ"י ב-2018 ונשאר
- 7 רק מגרש 5. בין לבין הייתה תקופה שיחזקאל דגן היה זה שהחזיק במגרש, אחר כך
- 8 רונן דגן חזר להחזיק במגרש. עוד עניין שקרה זה ב-2013 הייתה סופת שלגים
- 9 והמרכול הגדול של רמי לוי שהוא עיקר מגרש 5 קרס. החל מ-2017 עד 2022 אם אני
- 10 לא טועה, הרשות המקומית הכריזה על המבנה כמבנה מסוכן, היה אסור להיכנס
- 11 אליו עד שיבוצעו הריסות. גם לאחר שההריסות בוצעו עדיין הוכרזו כמבנה מסוכן
- 12 וזה למעשה סקירה כללית על המגרש.
- 13 גיא פלדמן: מצוין.
- 14 לירן מיכאל: כשלוקחים את שני המגרשים, גם את מגרש 5 וגם את מגרש 4 אז באמת
- 15 היו בערך כ-10,000 מ"ר.
- 16 גיא פלדמן: 4 זה איפה שהחנות חומרי בניין?
- 17 לירן מיכאל: לא, החנות חומרי בניין במגרש 5, ו-4 זה המגרש האחורי. למעלה,
- 18 בדיוק, עם השטח עתיקות הזה שיש שם וכל העסק הזה. אז באמת השטח המצטבר
- 19 גם של מגרשים 4 ו-5 עמד על כ-10,000 מ"ר כששטח 5 מתוכם היה 1,790 מ"ר באופן
- 20 כולל. יש את זה במדידה של שדות שהעברנו לכם. יש גם בתיקים השונים מומחה
- 21 ידיד בירן שסקר את המקרקעין ועשה גם הוא-
- 22 עמית בירן: למען הגילוי הנאות אני בירן, זה לא קשור להליך, השותף שלי היה פה,
- 23 המשרד שלי היה שותף להליך מטעם ביהמ"ש.
- 24 לירן מיכאל: אוקיי, אמרתי-
- 25 עמית בירן: החוות דעת הזאת לא קשורה לענייני ארנונה.

- 1 לירן מיכאל: היא לא קשורה, אבל לא, היא לא קשורה לענייני ארנונה, אבל גם הוא
- 2 קבע שהמגרש עצמו הוא 1,790 מטר בעמוד השלישי כולל יש תמונות של המגרש
- 3 עצמו, גם על כל ההריסות וכל שאר הדברים שיש. אם רוצים אגב להבין את הגבול
- 4 בין 5 ל-4 זה ממש המרכול של רמי לוי, איפה שרואים פס אחד ארוך שנהרס, אז כל
- 5 מה שבצד שמאל בפס הזה זה מגרש 4, כל מה שמצד ימין זה מגרש 5, אז כשאמרתי,
- 6 אנחנו בערך במשחק מחבואים פה זה שלאורך כל השומות של הארנונה אנחנו
- 7 מבקשים מדידה, כי אנחנו רואים במדידות שלנו שזה 1,790 מ"ר ומקבלים ארנונה
- 8 על 10,000 מטר. לא בתשובה של מנהלת הארנונה, גם לא בכתב התשובה לערר אין
- 9 שום מדידה מטעם המועצה למגרש הזה. עכשיו אנחנו לא מדברים על פער של כמה
- 10 מאות מטרים שעוד היינו מתווכחים והיו אומרים לי הנטל פה ותביא, כמעט 8,000
- 11 מטר, אז כאן זה משהו שחייב אה, רונן, אתה יכול? רונן דגן.
- 12 מירב: מי זה שם?
- 13 לירן מיכאל: רונן דגן.
- 14 מירב: מה נשמע רונן?
- 15 לירן מיכאל: אז זה מבחינת עניין המדידה יש פה פער משמעותי שאנחנו לא ראינו
- 16 את המדידות של המועצה כמו שאמרתי באף אחד מהצווים שנשלחו, גם אומרים
- 17 שהיו כל הזמן תגובות להשגות הקודמות לכל השרשרת של התכתובות, גם זה, כל
- 18 הזמן יש תגובות, ניתנו תגובות, אבל אף אחד לא מצרף את זה, לא לתשובה של
- 19 מנהלת הארנונה ולא לכתב תשובה לערר. עכשיו הנקודה הבאה בעניין המחזיק,
- 20 לאורך שנים ר.ד. היא המחזיק, זו חברה שמשלמת את ה, או ששילמה את הארנונה.
- 21 לא בוצע חילופי מחזיק במועצה. בשלב מסוים השומה התחילה להיות על שם רונן
- 22 דגן. עכשיו באים ואומרים פה מבחינת הזיקה והפסיקה שמדברת על הזיקה של
- 23 המחזיקבנכס, אבל הפסיקה קובעת שכשרשות מקומית משנהאת רישומי המחזיק
- 24 היא יכולה לעשות, לעשות את זה, אבל זה עם מספר נסיבות מצטברות, לאחר בדיקה
- 25 יסודית באשר לזהות המחזיק בנכס, או כאשר יש לה ידיעה פוזיטיבית בדבר קיומו

- 1 של מחזיק אחר או מידע מהימן אודות כך. ר.ד. היא המחזיקה ב, בנכס, באיזה שלב
- 2 הרשות קיבלה איזשהו מידע, או עשתה איזשהי בדיקה שאומרת שרונון דגן הוא
- 3 המחזיק בנכס, רונון דגן הוא הבעלים של החברה, אז גם לא כולה להיות איזה
- 4 אינדיקציה שדווקא עכשיו צריך להחליף מהחברה עצמה לבעלים את הארנונה כאשר
- 5 אף אחד לא דיווח על שינוי מחזיק ואנחנו לא יודעים כיצד הדבר הזה נולד. והנקודה
- 6 השלישית היא העובדה שהנכס הזה הרוס. הוא נהרס בסופת השלגים, עיקר הנכס
- 7 שזה המרכול, וגם החנות לחומרי בניין בכל הצד האחורי, הכל נהרס שם. קיבלנו
- 8 מהרשות המקומית הודעה על נכס מסוכן שאסור להיכנס אליו, אסור לשבת בו, אז
- 9 אי אפשר לבוא ולהגיד לנו אתם לא יכולים לשבת בנכס, לא יכולים להיכנס לנכס
- 10 אבל עדיין לחייב בארנונה. ואלה למעשה שלושה האדנים שעליהם הערר עצמו, זהו,
- 11 אני רק אגיד ששוב, אני לא ראיתי מדידות של הארנונה, אבל גם מ-2018 שיש חובה
- 12 כבר לבצע מדידות לפי השיטה המדויקת שצריך לעשות, אז לא ראיתי מדידה עדכנית,
- 13 אני מניח שב-2018 כבר יודעים מה המצב של המגרש והיה אפשר להציג איזשהי
- 14 מדידה של הרשות המקומית. זהו, זה עיקר הטענות שלנו.
- 15 כב' היו"ר: זהו, סיימתם? סיימת את הטענות?
- 16 לירן מיכאל: כן אדוני.
- 17 רותם גלילי: דבר ראשון לעניין המניעות של חבר הוועדה, הועלה כאן שהוא למעשה,
- 18 הוא או מי מטעמו הכינו את חוות הדעת עליה מסתמך העורר, ואנחנו רוצים לדעת
- 19 ש-
- 20 גיא פלדמן: אני גם רוצה להגיד שאני בעברי יצגתי את רונון דגן.
- 21 עינב ליבנה: אז יכול להיות שיש כאן.
- 22 היועמ"שית: יש פה ניגוד עניינים מובנה.
- 23 עינב ליבנה: ניגוד עניינים מובנה, צריך לראות, מי אדוני?
- 24 גיא פלדמן: עו"ד גיא פלדמן.
- 25 לירן מיכאל: אבל הוא לא משתמש בחוות הדעת.

- 1 עמית בירן : אני, קודם כל לעניין חוות הדעת אני מסתמך על שדות שזה לא חוות
- 2 הדעת-
- 3 לירן מיכאל : חוות דעת שנערכה קודם כל עבור ביהמ"ש כשמאי מומחה, לא כשמאי
- 4 מטעם.
- 5 עינב ליבנה : לא משנה.
- 6 לירן מיכאל : זה פעם אחת, אבל אם יש
- 7 היועמ"שית למועצה : אבל הוא מסתמך על המדידה בערר.
- 8 עמית בירן : חוות הדעת של שדות-
- 9 היועמ"שית למועצה : אם הוא יסיר את ההסתמכות אז אין בעיה.
- 10 לירן מיכאל : חוות הדעת של שדות היא חוות הדעת שצירפנו ל, גם להשגה וגם לערר.
- 11 חוות הדעת של ששדות לא קשורה לידיד בירן. פשוט שניהם קובעים שזה 1,790 מטר,
- 12 אגב, כי זה השטח, אין מה לעשות. גם אם נביא עכשיו עשרה שמאים הם יגידו את
- 13 אותו דבר, זה השטח.
- 14 היועמ"שית למועצה : אתם לא מסתמכים על חוות הדעת של שדות?
- 15 לירן מיכאל : לא, זה רק היה-
- 16 עמית בירן : סך הכל שטח המגרש לקוח מתוך תכנית בניין ערים ולא משום מקום
- 17 אחר.
- 18 לירן מיכאל : נכון.
- 19 עמית בירן : זאת אומרת זה נתון עובדתי לחלוטין, לא נערכה מדידה, לא הוצאנו
- 20 מודד-
- 21 עינב ליבנה : רק שיירשם לפרוטוקול שאין-
- 22 עינב ליבנה, יועמ"שית למועצה : שיירשם שאין הסתמכות על חוות הדעת של בירן.
- 23 עמית בירן : לא, אין הסתמכות, זה רק לעניין השטח ורק להראות שעוד שמאי אמר-
- 24 עינב ליבנה : גם לגבי חבר הוועדה השני נרצה לדעת מה הקשר?

- 1 גיא פלדמן : המשרד שלי יצג אותו בכמה עניינים, אני אפילו לא יודע באיזה. זה ב-
- 2 2005:
- 3 רונן דגן : 20 שנה.
- 4 גיא פלדמן : כן, 2005, 2004.
- 5 עינב ליבנה היועמ"שית למועצה : אוקיי.
- 6 .
- 7 לא בשנים האחרונות.
- 8 עופרה : לא.
- 9 גיא פלדמן : ממש לא.
- 10 היועמ"שית למועצה : אוקיי.
- 11 עינב ליבנה : אז אם העורר מסכים שהוועדה תדון בזה אז אין לנו התנגדות לכך.
- 12 רותם גלילי : נושא נוסף, למעשה המשיב סבור, ב"כ העורר כל הזמן אמר אני לא
- 13 רוצה להלאות אתכם בטענות של סכסוכים, חוזים מסחריים, כי לא נצא מפה. עכשיו
- 14 המסגרת הערר הוא צירף את פסק הדין של ביהמ"ש המחוזי, את פסק הדין של
- 15 ביהמ"ש העליון הוא לא צירף, מ-2021.
- 16 כבי' היו"ר : הוא לא שינה שום דבר מהמחוזי.
- 17 רותם גלילי : אני רק אגיד מה קשור פה. הדגישו למעשה בפסק הדין, שניה, אני איכנס
- 18 אליו בסוף, ביהמ"ש העליון קובע, שניה, אני אגיד את זה. שלמעשה זה מתקשר
- 19 לטענה שלנו שמדובר בסכסוך חוזי מסחרי בין העורר לבין אחיו יחזקאל, המבקש
- 20 בערר אומר תטילו את החיוב בארנונה לא עליי, אלא על חברת ר.ד. בניין שלם בע"מ
- 21 או על יחזקאל אחי, זה מה שהוא אומר. בפסק הדין של ביהמ"ש העליון, אני מצרף
- 22 את זה. אז ביהמ"ש כותב מוצא, "הגם שלא עלה בידי הצדדים לגבש ביניהם הסכמות
- 23 איתנו כלשהן מוצע לצדדים להסתייע בב"כ שניהם המכובדים והמנוסים המודעים
- 24 היטב לתמונה המורכבת משני רבדיה העיקריים, הכלכליים והן המשפחתיים, זאת,
- 25 במגמה להביא את הסכסוך המתמשך לחוף מבטחים. כפי שנאמר בדיון פעם אחר פעם

- 1 תנאי לכל הסכם הפרדת משאבים כללית ומוחלטת ויהיה המחיר אשר יהיה. ככל
- 2 שתהיה גדר גבוהה יותר כך יובטח שלום בית טוב יותר. מוצע לצדדים לאור פסק דין
- 3 זה כנקודת מוצא למו"מ בהובלת שני באי הכוח שתסתיים בהפרדה זו שהיא תנאי
- 4 ליכולת הסכמה יציבה. כאשר על פני הדברים לשני הצדדים אחריות ממשית
- 5 ומתמשכת לתסבוכת שהיא נחלתם וישאו הצדדים כל צד בהוצאותיו. כלומר אנחנו
- 6 למדים מכך שגם ביהמ"ש העליון סבר עוד בשנת 2021, ולמעשה זה מתגלגל עדיין
- 7 פה, אני לא יודע, מנהל הארנונה, המועצה, לא יודעים מה קרה לאחר מכן עם כל
- 8 הסכסוכים המשפטיים ביניהם, אבל אנחנו למעשה מגלים את זה שזה עדיין ממשיך
- 9 ומתגלגל לפה, גם פה למעשה מדובר, כמו שמנהל הארנונה רואה את זה, וכמו שצינו
- 10 בכתב התשובה לערר כסכסוך חוזי מסחרי, אולי גם משפחתי כי זה אחים משני
- 11 הצדדים וועדת הערר מנועה מלדון בזה בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון בבר"מ
- 12 טרכטניגוט שגם ציינו את זה בכתב התשובה לערר. אני אצטט מכתב התשובה לערר
- 13 את שנקבע, רוצה להפנות את הוועדה הנכבדה לסעיף, שניה, אני אמצא את זה, לסעיף
- 14 ו-7 לכתב התשובה לערר, בה למעשה אנחנו מפנים לפסק דין ביהמ"ש העליון בבר"מ
- 15 1008/06, יצחק טרכטניגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א, שם למעשה נקבע
- 16 שמנהל הארנונה וועדת הערר תפקידם מתמצה במישור המנהלי ואין להם יכולת
- 17 למעשה להכריע בסכסוכים מסחריים, ואין להפוך את המועצה לצד לסכסוך, ואלה
- 18 הצדדים המגיעים לסכסוך, ואין להטיל על המועצה ולמעשה גם על ועדת הערר תפקיד
- 19 של שופט בין הצדדים, וכאן אנחנו מתכנסים עוד פעם לסוגיה שלנו, אנחנו רואים פה
- 20 את אותו סכסוך שכביכול הואלא הסתיים בשנת 2021, הוא ממשיך לכאן-
- 21 גיא פלדמן: אני מנסה לחדד, מה שאני הבנתי שבשנים הראשונות החיוב היה על ר.ד.
- 22 דגן, נכון?
- 23 רותם גילי: אז אני אתייחס לכך.
- 24 גיא פלדמן: למה זה עבר לרונו דגן?

- 1 רותם גלילי: אתייחס לכך, אנחנו כרגע בערר, אולי זה באמת המסגרת שהייתי צריך
- 2 להתחיל איתה, אנחנו בערר שמדבר על שנת 23, רק על 23, לאחר מכן על פי מה שידוע
- 3 לי אין עררים שהוגשו השגות, ושנים קודם לכן לא רלבנטיות כי אין עררים לגביהן.
- 4 אנחנו לא דנים, כרגע 23, הסוגיה הספציפית על חיוב ארנונה היא לשנת 23 ועליה
- 5 אנחנו דנים. בשנת 23 כפי שנכתב העירייה חייבה בכתב התשובה לערר חייבה את
- 6 העורר בארנונה בגין הנכס. עכשיו במסגרת הערר העורר מנסה להתנער, הוא אומר
- 7 אני לא מחזק, והוא מונהכל מיני טענות כאשר הטענה המקורית הוא אומר אני לא
- 8 רוצה לשלם ארנונהבגין הנכס הזה, הוא לא שלי, הוא של החברה שכנראה לשיטתו
- 9 הוא מנהל אותה, אנחנו לא יודעים מיהי עוד, וגם של יחזקאל אחי, זה לא שלי,
- 10 ולמעשה אותו סכסום חוזי מסחרי הוא ממשיך להתגלגל גם פה ולמעשה רוצים
- 11 שוועדת הערר תפסוק ותכריע באותו סכסוך חוזי מסחרי שמתנהלים ביניהם, אנחנו
- 12 לא יודעים מה קרה, כי הם לא חשפו בפנינו את פסק הדין של ביהמ"ש העליון, אנחנו
- 13 היינו צריכים, מנהל הארנונה היה צריך ללכת ולבדוק ולראות אם היה גלגול מאוחר
- 14 יותר, גלגול שלישי של פסק הדין של ביהמ"ש המחוזי ועכשיו לראות מה קרה עם זה,
- 15 אנחנו לא יודעים, אולי הוא יכול לעדכן אותנו, אבל בכל אופן בשעה כזאתי אני לא
- 16 חושב שזה בסמכות גם מנהל הארנונה וגם לא של ועדת הערר להכריע באותו סכסוך
- 17 חוזי מסחרי ביחס לשטח הזה, כמובן שאני מניח שככל שהוועדה תכריע יש לזה,
- 18 למרות שזה לא בסמכותה, יש לזה מן הסתם השלכות חוזיות מסחריות לגבי הצדדים.
- 19 הוועדה, ביהמ"ש העליון קבע, היא לא צריכה להיות שופט, היא לא צריכה לקבוע,
- 20 ולכן על ערר זה להידחות על הסף כי זו הטענה הראשונה.
- 21 כב' היו"ר: איך זה קשור לר.ד. אבל?
- 22 רותם גלילי: לחלופין, ופה באמת אנחנו מתקשרים לצד השני, לאור כך שהוא העלה
- 23 את הלחלופין, וככל שהוועדה תחליט שהערר דינו לא להידחות על הסף, בניגוד
- 24 לשיטת מנהל הארנונה, תתבקש הוועדה, כפי שצוין בכתב התשובה לערר, אני מפנה
- 25 לסעיף 11 ו-12 לכתב התשובה לערר, ביקשנו צירוף משיב נוסף, בהתאם לתקנה 9א'

- 1 לתקנות הערר, התקנה הזאתי קובעת שבהתאם אני אצטט את זה, כי לא הכנסנו את
- 2 הציטוט, מי שלא מכיר את תקנה 9'א' ועדת הערר הוועדה דנה בערר על תשובת מנהל
- 3 הארנונה להשגה, הכוללת טענה לפי סעיף 3'א3 לחוק שזה למעשה טענת איני מחזיק,
- 4 הוא אומר זה לא אני, זה החברה או אחי יחזקאל "רשאית בכל שלב משלבי הדיון
- 5 בערר בין אם ביוזמתה בין לבקשת בעל דין" בענייננו מנהל הארנונה "להורות על
- 6 צירופו של צד נוסף לערר אם היה הדבר דרוש לשם ההכרעה."
- 7 כב' היו"ר: מי הצד?
- 8 רותם גלילי: אז זה בדיוק, אנחנו במסגרת כתב התשובה לערר זה די התבקש גם פה
- 9 לצרף את חברת ר.ד. בניין שלם בע"מ ו/או וכמו שהתברר מכתב התשובה לערר,
- 10 למעשה לצרף את יחזקאל עצמו כי אנחנו לא יכולים לקבוע חזקה, אין מספיק את
- 11 הכלים, כשאנחנו רק שומעים צד אחד ולא את הצד השני בסיפור, כאמור מדובר
- 12 בצדדים שמסוכסכים נראה ששנים ארוכות, והסכסוך עדיין ממשיך. אז אנחנו כרגע
- 13 בשלב מוקדם ואי אפשר לקבוע פה, אנחנו אמנם בדיון קדם, אבל אם בכל אופן
- 14 תחליט ועדת הערר הנכבדה להמשיך את הדיון בערר אז מן הראוי שתורה בהתאם
- 15 לתקנה 9'א' לתקנות הערר לצרף גם את ר.ד. בניין שלם בע"מ ו/או מי מטעמה, וכנ"ל
- 16 לגבי אחיו של העורר, מר יחזקאל דגן.
- 17 לירן מיכאל: אני רק אציין שר.ד. הגישה את הערר, אני לא מבין על מה מדברים פה.
- 18 היועמ"שית למועצה: כן, אבל אתם כופרים ב-
- 19 לירן מיכאל: אנחנו לא כופרים בשום דבר, אנחנו אומרים שר.ד. היא המחזיק, היא
- 20 גם הגישה את הערר הזה.
- 21 רותם גלילי: אז איפה היא מופיעה פה?
- 22 לירן מיכאל: "בשם מרשיי מר רוני דגן וחברת ר.ד. בניין שלם בע"מ הריני לפנות
- 23 לוועדת" הערר הוגש על ידי ר.ד.
- 24 רותם גלילי: כן, אתם אומרים ש-

- 1 לירן מיכאל: אתה רוצה לצרף אותה? אפשר לעשות, אני אצא שניה ואחזור ואגיד
- 2 שהיא מצורפת, אתם רוצים?
- 3 רותם גלילי: רק צריך לראות מי הבעלים שם, מי הבעלים ש להחברה.
- 4 לירן מיכאל: מי הבעלים של החברה? רונן דגן.
- 5 רותם גלילי: הוא הבלעדי?
- 6 לירן מיכאל: כן.
- 7 רותם גלילי: אין עוד בעלים?
- 8 גיא פלדמן: אני רוצה להבין, הערר הוא רק על 23?
- 9 רותם גלילי: כן.
- 10 לירן מיכאל: לא, ממש לא.
- 11 רותם גלילי: הערר הוא רק על 23 כי הוא הוגש רק, הפניה הוגשה ב-23 ועליה התשובה
- 12 להשגה לפניה.
- 13 גיא פלדמן: במסגרת משחק ה-
- 14 רותם גלילי: ועליה הערר. אין משהו קודם, הרי בשביל שיהיה ערר צריך שתהיה
- 15 השגה-
- 16 גיא פלדמן: אני רואה את המכתב ממאי שאומר "מרשתי פנתה אליכם בעבר בהשגות
- 17 חוזרות ונשנות" אני רק רוצה להבין אם יש עוד השגות שלא נמצאים בפנינו.
- 18 רותם גלילי: יש השגות שנענו בעבר והן חלוטות ובכל אופן הן לא כרגע במסגרת
- 19 הדיון בוועדה הזאתי. כרגע למעשה השאלה –
- 20 גיא פלדמן: אני רואה פה ערר רק על שנת 23.
- 21 רותם גלילי: השאלה אם יש ערר נוסף בפני הוועדה מעבר לשנת 23, אם יש ערר שהם
- 22 הגישו, בבקשה, אנחנו, ומנהל הארנונה לא השיבה, אז בבקשה שיראו. אנחנו לא
- 23 מכירים ערר נוסף.
- 24 לירן מיכאל: זה בדיוק הפוך, אנחנו הגשנו את ההשגות ואמרנו אלה ההשגות שהגשנו
- 25 בעבר, לא קיבלנו עליהן תשובות, ההשגות נמצאות, אבל במסגרת משחק המחבואים

- 1 כשהם משיבים ואומרים ענינו הם לא מצרפים את התשובות, אין תשובות, לא
- 2 בתשובה של מנהלת הארנונה ולא בתשובה לערר.
- 3 רותם גלילי: במשחק המחבואים הם אמרו שאין תשריטים, התשריטים צורפו להם
- 4 כל הזמן במסגרת החיוב הארוני, וזה אותם תשריטים, אם הוא רוצה אני אשלח,
- 5 עכשיו לבוא עכשיו אחרי שנתיים להגשת ערר ולטעון, פתאום להיזכר בפני ועדת
- 6 הערר הנכבדה ולהגיד אין לנו תשריטים, אנחנו לא יודעים על מה אתם מדברים זה
- 7 קצת תלוש. בא כוח העורר מבקש תשלחו תשריטים היינו מעבירים לו בו במקום את
- 8 התשריטים והטענות היו מתיירות, היה יכול לטעון לגופו ולבקש השלמת טיעון
- 9 והיינו גם מאפשרים זאת. במקום זאת הוא המשיך לטעון טענות בעלמא לכל
- 10 הדברים.
- 11 גיא פלדמן: לגבי גודל המגרש?
- 12 רותם גלילי: עכשיו לעניין הטענות האחרות, עוד פעם אני חוזר, מדובר, יש, בגלל
- 13 שאולי ככל הנראה לשיטתו הוא לא ראה תשריט אז הוא לא יודע על מה מדובר, אם
- 14 ידע היה יכול לטעון לגביו, אבל גודל המגרש, התשריטים נמדדו במדידת העירייה,
- 15 היא המדידה, לא הובאה מדידה סותרת מצד הזה, ביחס לשנות המס הרלבנטיות,
- 16 וגם המדידה שהייתה, מה שהסתמך, ככל הנראה זה לא נמדד בהתאם לדיני הארנונה,
- 17 לא כל כך ברור אם הסתמך על תצ"אות או כל מיני דברים שונים, בכל אופן הדברים
- 18 האלה, אני מניח שאם ועדת הערר הנכבדה תחליט שיש להידרש אליהם ביחס לשנת
- 19 2023, עוד פעם, התצ"אות הן משנת 2018, הן לא מ-23, אז זה גם משהו שצריך לקחת
- 20 בחשבון. אז זה דברים ש, שנוכל להמציא להם במידת הצורך את התשריטים והם
- 21 יוכלו לטעון את הטענות שלהם לגביהם. אבל כרגע כאמור מנהל הארנונה סבור, מנהל
- 22 הארנונה, שדין הערר להידחות על הסף, מדובר בסכסוך מסחרי מובהק בין העורר
- 23 לבין אחיו וגם סוגיה של הבעלות או לא, אם אני העורר או העוררת היא החברה, כל
- 24 המשחק הזה, יש פה דברים שצריך ללבן, ולחלופין 9א', להשתמש בתקנת הערר,
- 25 מדובר בסמכות ועדת הערר לזמן כפי שביקשנו, ועד כאן בשלב הזה.

- 1 לירן מיכאל: אני ממש במשפט אחד. כל הנושא של יחזקאל דגן לא נמצא בשולחן
- 2 הזה, הטענות שלנו זה שהמחזיק היה ר.ד. ובשלב מסוים המועצה החליטה להחליף
- 3 אותו בעצמה, לא יודעים מה הסיבה, אנחנו לא יודעים למה, אין שום אינדיקציה
- 4 לזה, לא מחליפים חברה בבעלים שלה ככה באופן כזה.
- 5 כב' היו"ר: רק שניה, מתי הוא הוחלף?
- 6 רותם גלילי: אני ממה שיש לי בשומות ראשוניות זה מאזור 2016 או לפני זה, כלומר
- 7 הרבה הרבה שנים לפני או, לדעתי נשלח לכם תיקון שומה ב-2016 לראשונה, אולי
- 8 אפילו לפני כן. בכל אופן זה כבר שנים ארוכות שזה על, לרוון דגן-
- 9 כב' היו"ר: שולם?
- 10 רותם גלילי: מה זה?
- 11 כב' היו"ר: כבר שולם?
- 12 נורית כהן: הארנונה לא משולמת בלי שום קשר, גם במדידה-
- 13 כב' היו"ר: 2016?
- 14 נורית כהן: לא משולם שום דבר.
- 15 כב' היו"ר: היה איזשהו מכתב מחאה על השינוי?
- 16 נורית כהן: גם מה שאינו שנוי במחלוקת, סליחה שאני מתערבת, גם מה שלא שנוי
- 17 במחלוקת, אם 1,700 או זה, או בכלל שטח המבנה הקיים שם לא שולם מעולם, גם
- 18 בשנת 2017 כשרונן הגיע אליי למחלקה, להודיע לי שעל פי פסק דין בית משפט הוא
- 19 המחזיק בנכס מהיום ואילך, ועד ליום שזה הוחזר עכשיו ליחזקאל ז"ל שכבר נפטר
- 20 לא שולמה הארנונה גם על מה שלא שנוי במחלוקת מבחינת שטח הנכס. חשוב לציין-
- 21 כב' היו"ר: תוכל להציג לנו מחאה על 2016, 2017?
- 22 לירן מיכאל: אם אדוני יסתכל על כל ההשגות הקודמות ששלחנו, בכולן כתובה
- 23 המחאה הזאת על החברה של המחזיק.
- 24 נורית כהן: ההשגות מדברות על השומה, היא לא מדברת על מה שלא רשומה.

- 1 לירן מיכאל : ב-11.9.22 נשלחה פה, זה צורף לערר שלנו בעמוד 54, זה נספח 4, יתרות
- 2 למשלם, המשלם הוא עדיין ר.ד. בניין שלם בע"מ נכון ל-22, כולל דרישת ארנונה
- 3 קודמות ששלחו לר.ד.
- 4 נורית כהן : שוב, פה אנחנו מדברים על החוב, על מה שלא בשומה של המדידה, מה
- 5 שאינו שנוי שזה המבנה, בסדר? שזה רשום על שם ר.ד. מחויבת הארנונה שמה.
- 6 עמית בירן : המבנה הקיים שלא נהרס.
- 7 נורית כהן : המבנה הקיים שלא משולם ולא שולם על ידי לא על ידי ר.ד. אם אם זה-
- 8 לירן מיכאל : ואפשר לראות שהוא מבנה מסוכן גם בתדפיסים ששלחנו.
- 9 נורית כהן : הוא התיישב שם, הוא היה שם.
- 10 לירן מיכאל : הוא לא היה שם.
- 11 נורית כהן : הוא החזיק.
- 12 לירן מיכאל : הוא לא היה שם, הוא לא יושב שם כי אסור לשבת במבנה.
- 13 רותם גלילי : וגם צירפנו פסיקה לגבי זה-
- 14 נורית כהן : לא יפה, בטח שהוא היה שם. הוא גם הגיע אליי כמה פעמים עם חוזים
- 15 שהוא ניסה להעביר כי היה ניסיון שהוא ניסה להשכיר, לא רלבנטי, אבל היית-
- 16 רותם גלילי : זה לא חלק מהערר.
- 17 נורית כהן : זה לא חלק, בדיוק, זה לא חלק, זה לא קשור לערר בכלל.
- 18 רותם גלילי : אני לא מצליח להבין למה אנחנו צוללים לדבר הזה.
- 19 נורית כהן : בדיוק.
- 20 רותם גלילי : זה לא חלק מהערר.
- 21 עמית בירן : למה זה לא חלק מהערר?
- 22 רותם גלילי : זה לא חלק מהערר.
- 23 כב' היו"ר : בואו נתקדם הלאה. זה לא השלב שאנחנו נכריע בו וגם בטענות מקדמיות
- 24 אני לא יכול להכריע כי יש פה שאלות עובדתיות ולכן צריך תצהירים. העורר, כמה
- 25 זמן אתה צריך תצהירים?

- 1 לירן מיכאל : אני חושב ש-
- 2 כבי' היו"ר : תתייחס לנקודות ששאלנו מתי אמרתם, מדידות אולי אתה צריך להביא,
- 3 והתנגדות לשינוי חזית וכל הדבר הזה. תביא את כל הראיות.
- 4 לירן מיכאל : אני אשמח קודם כל לקבל את המדידות של הזה. אמר חברי שאפשר
- 5 לקבל את המדידות שלהם.
- 6 כבי' היו"ר : נרשם בפרוטוקול, זה הכי מוקלט הכל.
- 7 לירן מיכאל : מצוין.
- 8 כבי' היו"ר : כשאתה פונה אליו הוא נותן לך מיד.
- 9 רותם גלילי : מאלפיים אה-
- 10 לירן מיכאל : מאלפיים ו-
- 11 רותם גלילי : 16.
- 12 לירן מיכאל : כן, נו, עוד לפני שבכלל, הם היו צריכים ב-2018 לעשות מדידות כמו כל
- 13 רשות, אבל בסדר, בוא נראה.
- 14 כבי' היו"ר : זה כבר טענות עובדתיות, בסדר.
- 15 לירן מיכאל : נכון.
- 16 כבי' היו"ר : 60 יום יספיק לכם?
- 17 לירן מיכאל : כן.
- 18 כבי' היו"ר : 60 יום לכם. בהצלחה.
- 19 לירן מיכאל : תודה.
- 20 כבי' היו"ר : תגישו את כל הראיות ואז נקבע מועד הוכחות ונכריע. בהצלחה לכולם.
- 21 לירן מיכאל : תודה רבה.
- 22 החלטה : ב"כ העוררת יגיש ראיות – 60 יום מקבלת הפרוטוקול.
- 23 -----
- 24 יוסף שמיר, עו"ד, עמית בירן, שמאי מקרקעין, גיא פלדמן, עו"ד,
- 25 יו"ר הוועדה חבר הוועדה חבר הוועדה